# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

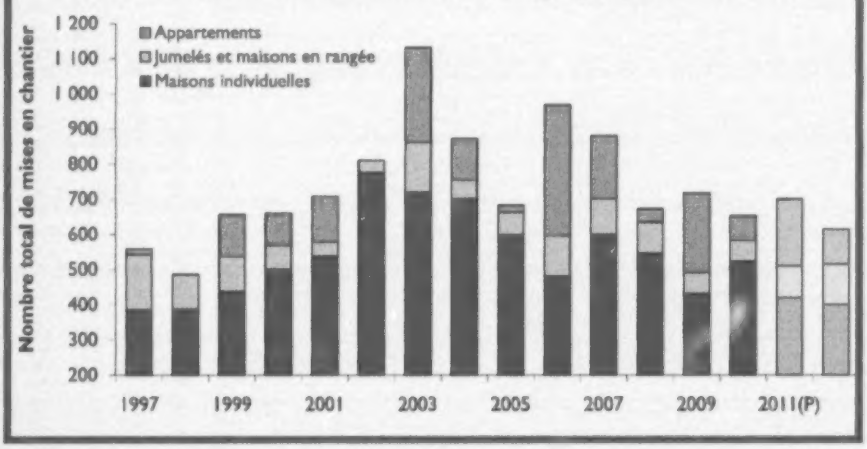
Date de diffusion : automne 2011

## Faits Saillants

- Selon les prévisions, les ventes de logements existants fléchiront à Kingston dans les prochains mois avant de se redresser au second semestre de 2012 sous l'effet de l'amélioration de l'économie locale.
- Vu sa vigueur durant la première moitié de 2011, le renchérissement des habitations existantes devrait atteindre 4,5 % à la fin de l'année. En 2012, cependant, le prix de revente moyen croîtra plus lentement, puisque le nombre des nouvelles inscriptions dépassera celui des transactions.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, les mises en chantier d'habitations atteindront le total de 700 à la fin de 2011, car la forte demande de logements locatifs incite les constructeurs à bâtir plus d'appartements. Par la suite, leur nombre devrait s'ajuster aux besoins à long terme engendrés par la croissance démographique.

Figure 1

**Les mises en chantier d'habitations de Kingston refléteront les données démographiques**




[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

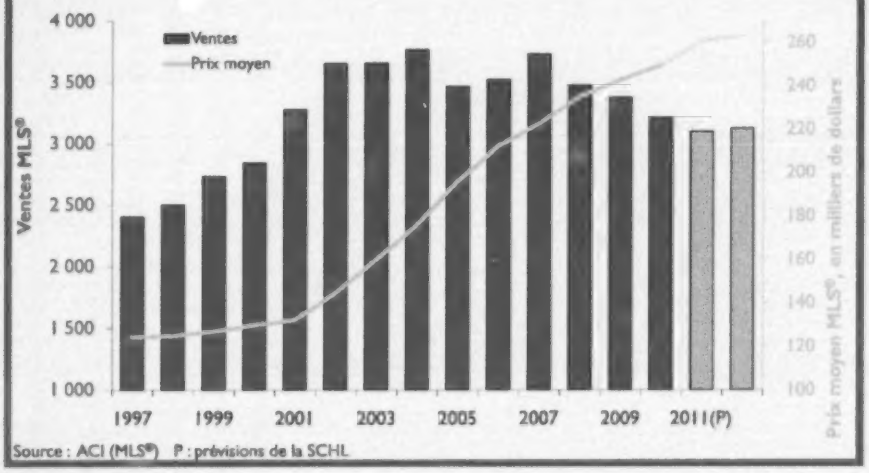
1 Faits Saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Survol de l'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

**Rebond du marché de l'existant de Kingston en 2012**




Source : ACI (MLS®) P : prévisions de la SCHL

## Marché de la revente

### Rebond du marché de la revente en 2012

La SCHL s'attend à ce que le marché de la revente de la RMR de Kingston connaisse une baisse de régime au quatrième trimestre, ce qui tirera vers le bas le total des transactions conclues en 2011. Toutefois, les ventes de logements existants devraient rebondir l'an prochain à mesure que la reprise économique de Kingston s'amplifiera. Le bon accroissement des emplois à plein temps dans la RMR, combiné avec des taux hypothécaires exceptionnellement bas, devrait aider à soutenir l'activité du marché de l'existant en 2012. Selon les plus récentes projections de la SCHL, les taux d'intérêt oscilleront autour de leur bas niveau actuel jusqu'à la fin de l'an prochain.

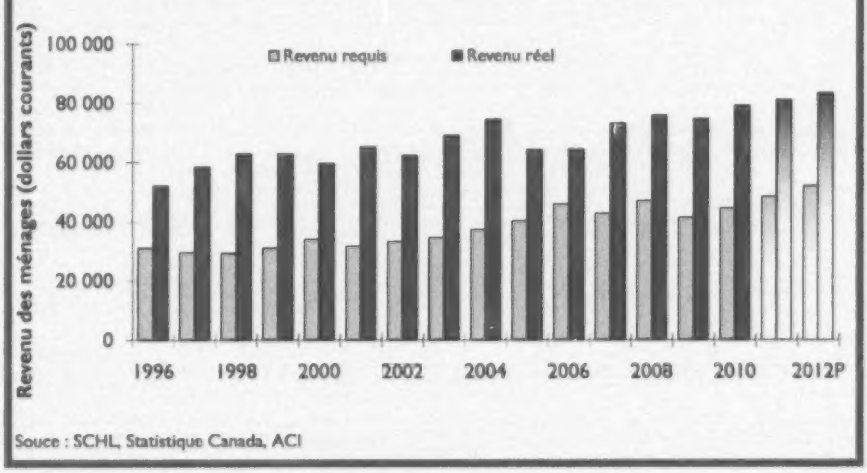
### Le meilleur équilibre du marché ralentira la croissance des prix

Après être remontés du creux enregistré pendant le ralentissement économique, les prix de l'existant ont fortement augmenté à Kingston du deuxième semestre de 2009 jusqu'à cet été. Mais, comme les nouvelles inscriptions vont se multiplier sur le marché et dépasser le nombre des ventes, l'ascension des prix ne sera pas aussi rapide en 2012.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), indicateur avancé de l'évolution du prix MLS®, laisse actuellement entrevoir un meilleur équilibre du marché dans l'ensemble de la RMR. Depuis juin 2009, le RVNI campe obstinément sur la limite qui sépare le marché vendeur du marché équilibré. Nous nous attendons à ce que le nombre de nouvelles inscriptions atteigne un nouveau sommet à la fin de 2011 et au début de 2012, ce qui fera baisser encore le RVNI. Une baisse constante de ce rapport est en général un signe que le

Figure 3

**Revenu requis et revenu réel à Kingston**




Souce : SCHL, Statistique Canada, ACI

1. Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

prix moyen des habitations existantes va modérer sa croissance – situation sur laquelle nous fondons nos prévisions pour 2012.

Comme la progression des prix de l'immobilier ne cesse de ralentir et que le revenu augmente constamment, acquérir un logement ne pourra que devenir plus abordable l'an prochain dans l'agglomération. Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu minimum requis pour acheter une habitation à Kingston devrait diminuer un peu par rapport au revenu réel du ménage moyen, ce qui attirera des accédants à la propriété sur le marché.

## Marché du neuf

### Les mises en chantier d'habitations refléteront les données démographiques

On prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront graduellement jusqu'à un niveau qui cadre bien avec l'évolution de la formation de ménages. Indicateur prospectif, le nombre de permis de bâtir délivrés pour ce type d'habitation est en baisse, ce qui laisse présager une contraction de la construction résidentielle au moins à court terme. La diminution des intentions de construire résulte d'un rééquilibrage du marché de la revente. L'accroissement des nouvelles inscriptions de logements existants offre davantage de choix aux acheteurs et cela a pour effet de réduire le débordement de la demande sur le marché du neuf, tout particulièrement dans le segment des maisons individuelles, qui peuvent être considérées comme plus chères. En 2012, la construction de logements locatifs diminuera, mais la demande d'habitations de petite taille destinées aux propriétaires-occupants demeurera vive, soutenue par les accédants à la propriété.

### Les jumelés et les maisons en rangée gagnent du terrain sur le marché du neuf

La construction de jumelés et de maisons en rangée restera relativement vigoureuse à Kingston au cours des deux prochaines années, car ces types de logements attirent plus d'accédants à la propriété. Comme c'est en général le cas, la faiblesse de l'économie et du marché du travail favorisera l'achat de ces deux catégories d'habitations, moins chères que les maisons individuelles. Pour leur part, les mises en chantier d'appartements à louer augmenteront en 2011 avant de se replier l'an prochain, les promoteurs donnant la priorité à l'achèvement des unités en construction. Un plus grand afflux de migrants dans la RMR devrait toutefois absorber une partie de celles qui arriveront sur le marché. D'ordinaire, les nouveaux arrivants au Canada ne disposent pas des antécédents en matière de crédit ni des économies nécessaires pour accéder directement à la propriété et optent donc, dans un premier temps, pour un logement locatif. Tout bien considéré, le taux d'inoccupation moyen des appartements de Kingston restera stationnaire en 2012.

## Survol de l'économie

### L'emploi devrait connaître une croissance lente mais stable en 2012

La baisse de l'emploi dans l'administration publique devrait modérer la croissance économique à Kingston l'an prochain. On prévoit, pour la RMR, un modeste accroissement de l'emploi d'environ 1 % en 2012. Ce faible pourcentage est néanmoins considéré comme une amélioration comparativement au marasme économique qu'a connu la région au cours des trois dernières années. Indice de ce récent

Figure 4

**L'emploi devrait connaître une croissance lente mais stable en 2012**

Source : Statisticque Canada P : prévisions de la SCHL

redressement de l'économie, le rapport emploi-population affichait une progression en septembre 2011 d'une année sur l'autre; plus précisément, il est passé de 59 %, en septembre 2010, à environ 61 %. Précisons que le rapport emploi-population indique mieux la situation du marché du travail que le taux de chômage, car il n'est pas influencé par les variations de la taille de la population active.

On s'attend à ce que la population active croisse plus rapidement que l'emploi, car les habitants de Kingston sont incités en plus grand nombre à réintégrer le marché du travail. En conséquence, le taux de chômage de la RMR montera un peu en 2011 avant de revenir à son niveau à long terme en 2012. Il restera néanmoins inférieur aux moyennes provinciale et nationale. Sans aucun doute, ce faible taux de chômage continuera d'attirer des gens dans la région, ce qui maintiendra la demande de logements relativement vigoureuse.

## Kingston, pôle d'attraction pour les baby-boomers

Dans les prochaines années, la croissance démographique de Kingston continuera d'être alimentée par les baby-boomers qui viennent s'y installer pour jouir d'un style de vie modeste en milieu urbain. Les données de Statistique Canada montrent que Kingston a joui, ces dernières années, d'un bilan migratoire interprovincial et intraprovincial positif. Une forte proportion de ces nouveaux arrivants est constituée de personnes âgées de 45 à 64 ans. Étant donné cette tendance à la hausse de l'afflux migratoire, on prévoit que la population de la RMR s'accroîtra annuellement d'environ 1 000 nouveaux habitants, en moyenne, pendant les cinq prochaines années.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Kingston<br>Automne 2011 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011p | Var. en % | 2012p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 3 473 | 3 377 | 3 209 | 3 100 | -3,4 | 3 120 | 0,6 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 7 281 | 6 259 | 6 286 | 6 450 | 2,6 | 6 750 | 4,7 |
| Prix MLS® moyen ($) | 235 047 | 242 729 | 249 509 | 260 700 | 4,5 | 263 600 | 1,1 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 546 | 432 | 522 | 420 | -19,5 | 400 | -4,8 |
| Logements collectifs | 126 | 285 | 131 | 280 | 113,7 | 215 | -23,2 |
| Jumelés | 48 | 20 | 24 | 30 | 25,0 | 40 | 33,3 |
| Maisons en rangée | 41 | 41 | 37 | 60 | 62,2 | 75 | 25,0 |
| Appartements | 37 | 224 | 70 | 190 | 171,4 | 100 | -47,4 |
| Tous types de logement confondus | 672 | 717 | 653 | 700 | 7,2 | 615 | -12,1 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 258 693 | 269 153 | 277 517 | 283 000 | 2,0 | 288 000 | 1,8 |
| Jumelés | 209 888 | 204 892 | 194 525 | | s.o. | | s.o. |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 254 900 | 269 300 | 267 400 | 275 000 | 2,8 | 281 500 | 2,4 |
| Jumelés | 199 900 | 189 900 | 193 550 | | s.o. | | s.o. |
| Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont) | 3,5 | 0,1 | 2,4 | 0,0 | - | 0,0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 1,3 | 1,3 | 1,0 | 1,2 | 0,2 | 1,6 | 0,4 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 880 | 909 | 935 | 960 | 2,7 | 980 | 2,1 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,70 | 4,02 | 3,49 | 3,60 | - | 3,56 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7,06 | 5,63 | 5,61 | 5,42 | - | 5,43 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 80 500 | 79 700 | 77 100 | 77 650 | 0,7 | 78 400 | 1,0 |
| Croissance de l'emploi (%) | 2,4 | -1,0 | -3,3 | 0,7 | - | 1,0 | - |
| Taux de chômage (%) | 5,6 | 6,1 | 6,1 | 6,7 | - | 6,4 | - |
| Migration nette | 1 001 | 1 189 | 1 520 | 1 200 | -21,1 | 1 300 | 8,3 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65452_2011_B02